

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



JOY CITY PROPERTY LIMITED

大悅城地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

主要交易 收購位於中國南京市土地使用權

收購位於中國南京市土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二三年三月十七日，重慶澤悅（本公司之間接全資附屬公司）以人民幣1,395,000,000元成功競拍南京市規劃和自然資源局於網上公開掛牌要約出售該地塊的土地使用權。收購事項相關成交確認書預計可於二零二三年三月二十二日或之前取得，而收購事項相關土地使用權出讓合同預計將於二零二三年三月三十一日或之前訂立。重慶澤悅已支付網上公開掛牌的競買保證金人民幣267,000,000元。根據南京市規劃和自然資源局的規定，重慶澤悅將於中國南京成立項目公司，該項目公司將於收購事項完成後持有該地塊之權益以進行該地塊的未來開發。該地塊位於中國江蘇省南京市江寧區。

上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，收購事項構成本公司的主要交易。由於本集團的主要業務包括物業發展，根據上市規則第14.04(10B)及(10C)條，本公司被視為「合資格發行人」，而收購事項涉及透過受中國法律規管的拍賣向中國政府機關收購政府土地，因此被視為「合資格地產收購」。因此，收購事項根據上市規則第14.33A條須遵守申報及公告規定及獲豁免遵守股東批准規定。

一般資料

一份載有有關收購事項之上市規則所規定資料的通函將盡快寄發予股東，預期將於二零二三年五月二十五日或之前寄發，以便有充足時間編製財務及其他資料以載入通函。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二三年三月十七日，重慶澤悅（本公司之間接全資附屬公司）以人民幣1,395,000,00元成功競拍南京市規劃和自然資源局於網上公開掛牌要約出售該地塊的土地使用權。收購事項相關成交確認書預計可於二零二三年三月二十二日或之前取得，而收購事項相關土地使用權出讓合同預計將於二零二三年三月三十一日或之前訂立。重慶澤悅已支付網上公開掛牌的競買保證金人民幣267,000,000元。根據南京市規劃和自然資源局的規定，重慶澤悅將於中國南京成立項目公司，該項目公司將於收購事項完成後持有該地塊之權益以進行該地塊的未來開發。該地塊位於中國江蘇省南京市江寧區。

競拍結果

日期	:	二零二三年三月十七日
成交確認書訂約方	:	(1) 重慶澤悅（本公司之間接全資附屬公司）；及 (2) 南京市規劃和自然資源局。
地塊編號	:	NO.2023G07
該地塊位置	:	中國江蘇省南京市江寧區東山街道宏運大道以南、明城大道以東
總地盤面積	:	約25,332.55平方米
總計容建築面積	:	約53,198.36平方米
該地塊擬定用途	:	住宅

土地使用權期限：70年

代價：人民幣1,395,000,000元，乃於南京市規劃和自然資源局舉行的網上公開掛牌上由重慶澤悅遞交之該地塊摘牌價格。根據網上公開掛牌文件，50%代價（即人民幣697,500,000元）應於二零二三年四月十八日或之前支付（將以重慶澤悅已支付的網上公開掛牌的競買保證金人民幣267,000,000元加另付人民幣430,500,000元結付）；30%代價（即人民幣418,500,000元）應於二零二三年九月十八日或之前支付；餘下20%代價（即人民幣279,000,000元）應於二零二四年三月十八日或之前支付。

倘收購事項終止或失效，保證金將全額退還予重慶澤悅。

代價的基準

代價乃由重慶澤悅經考慮地塊附近區域的現行市況、該地塊位於中國江蘇省南京市江寧區之戰略位置、該地塊周邊地區目前地價及該地塊的開發潛力後，於網上公開掛牌上摘牌該地塊而釐定。收購事項相關成本總額（包括代價、相關稅項、行政及其他成本）預計將約為人民幣1,448,700,000元，將由本集團撥付。本集團將自其內部資源以注資或借款方式撥付其於收購事項之資金承擔。

根據南京市規劃和自然資源局的規定，重慶澤悅將於中國南京成立項目公司，該項目公司將於收購事項完成後持有該地塊之權益以進行該地塊的未來開發。該地塊位於中國江蘇省南京市江寧區東山街道宏運大道以南、明城大道以東。

收購事項的理由及裨益

該地塊位於中國江蘇省南京市江寧區的城市發展核心區，地理位置優越，毗鄰華東的重要交通樞紐兼南京市城市發展規劃的重點之一——南京南站。該地塊附近有京滬高鐵、地鐵線及多條主要公路等各種公共設施，企業及人才匯聚的江寧經濟技術開發區亦在附近一帶，而該地區的土地供應量及庫存水平有限。因此，預料該地塊具有較大的開發潛力。本集團計劃於該地塊上開發城鎮住宅，預計將吸引首次購房和改善型購房的買家。鑒於當地市場供需情況以及該地塊的位置、周邊基礎設施及規劃用途，預計可於開發完成後實現投資增值，從而為本集團帶來現金流及穩定收入及利潤。董事認為，收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃。

董事認為，收購事項乃於本集團的日常及一般業務過程中進行並符合本公司及股東的整體利益，且其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

有關訂約方的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要於中國從事多用途綜合體及商用物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。本集團於中國及香港開發、持有、經營多個物業項目。

重慶澤悅為一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。主要在中國從事物業發展及投資。

南京市規劃和自然資源局乃中國政府機構（符合上市規則第19A.04條「中國政府機構」的定義），並該地塊的賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南京市規劃和自然資源局及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，收購事項構成本公司的主要交易。由於本集團的主要業務包括物業發展，根據上市規則第14.04(10B)及(10C)條，本公司被視為「合資格發行人」，而收購事項涉及透過受中國法律規管的拍賣向中國政府機關收購政府土地，因此被視為「合資格地產收購」。因此，收購事項根據上市規則第14.33A條須遵守申報及公告規定及獲豁免遵守股東批准規定。

一般資料

一份載有有關收購事項之上市規則所規定資料的通函將盡快寄發予股東，預期將於二零二三年五月二十五日或之前寄發，以便有充足時間編製財務及其他資料以載入通函。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	透過公開摘牌收購該地塊的土地使用權
「網上公開掛牌」	指	南京市規劃和自然資源局舉行的公開網上掛牌，要約出售該地塊
「董事會」	指	董事會
「重慶澤悅」	指	重慶澤悅實業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，根據百慕達法例註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所主板上市（股份代號：207）

「成交確認書」	指	重慶澤悅與南京市規劃和自然資源局訂立的成交確認書，確認透過網上公開掛牌進行之收購事項
「代價」	指	人民幣1,395,000,000元，即售出該地塊土地使用權的價格
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則不屬本公司關連人士之人士
「土地使用權 出讓合同」	指	重慶澤悅與南京市規劃和自然資源局將就該地塊簽訂的國有建設用地使用權出讓合同
「該地塊」	指	本公告「競拍結果」一節所述編號為NO.2023G07之地塊，總地盤面積約為25,332.55平方米，於網上公開掛牌上要約出售
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「南京市規劃和自然資源局」	指	南京市規劃和自然資源局
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「百分比率」、「中國政府機構」及「附屬公司」之涵義均為上市規則中所賦予之涵義。

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
陳朗

中國，二零二三年三月十七日

於本公告日期，董事會成員包括董事長兼非執行董事陳朗先生；執行董事曹榮根先生；非執行董事馬德偉先生、劉雲先生及朱來賓先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生。